

Conversión de Parque de Casa Móvil y Parque de Remolque Rodante

CVMC Capítulo 9.40 & 9.60

Alcance al Público

1ª Ronda	Tenedores de Apuestas Dueños de los Parques: 1º de Marzo	Residentes: Febrero 27	Publico General y Promotores inmobiliarios: 6 de Marzo
2ª Ronda	Tenedores de Apuestas Dueños de los Parques: 10 de Mayo	Residentes: 10 de Mayo	Publico General y Promotores inmobiliarios: Español - 8 de Mayo Ingles -10 de Mayo
3ª Ronda	Tenedores de Apuestas Dueños de los Parques: 11 de Julio	Residentes: 11 de Julio	Publico General y Promotores inmobiliarios: Español - 9 de Julio Ingles -11 de Julio

Proceso de Ordenanza



Alcance al Público

Despues de Esta Noche...

- **Presentación al Grupo Asesor**
 - **19 de Julio:** Comité Evaluatorio de Arriendo de Casas Móviles (información solamente):
 - **25 de Julio:** Comisión Asesor de Vivienda:
 - **Agosto:** Comisión de Planificación Municipal
- **Audiencia Pública:**
 - **Septiembre/Octubre:** Consejo Municipal

- Opciones Presentadas en el segundo Taller
- Resumen de comentarios recibidos
- Código Actual (CVMC 9.40)
- Código Propuesto (Enmienda de CVMC 9.40)
 - o Notificación de Cierre
 - o Asistencia para reubicación del inquilino
 - o Reubicación de Casas Móviles
 - o Valor de Casas Móviles

ó

Notificación de Cierre de Parques

Notificación

Opciones Presentadas Anteriormente:

Menos Restricciones

Mas Restricciones

Opción A	Opción B	Opción C
<ul style="list-style-type: none"> • Seis (6) meses • No menos de treinta y cinco (35) días de haber recibido pago por beneficios de reubicación 	<ul style="list-style-type: none"> • Dos (2) años de la fecha de la solicitud • Reducido a no menos de seis (6) meses de la fecha de los contratos firmados por el dueño y dos-tercios de los dueños de casas móviles 	<ul style="list-style-type: none"> • Dos (2) años de la fecha del acuerdo • Reducido a no menos de seis (6) meses del contrato escrito entre el dueño y los residentes

Notificación

Lo Que Escuchamos...

- Es necesario definir un solo proceso para todas las persons involucradas
- La lista de espera para asistencia de Sección 8 es muy larga
- Los Residentes se mudan mucho antes que el parque cierre
 - o Mantenimiento del Parque
 - o Base de Renta
- Debería de ser relacionado con la disponibilidad de alternativas de vivienda

Ordenancia Actual:

- No hay referencia a tal ordenancia
- Pasa a Código Estatal 798.56
 - Si Permiso de Cambio de Uso es requerido, deberá dar seis (6) meses de la fecha de la aprobación

Cambios Propuestos:

- **Mínimo de un (1) año** para mandar “**Intención de Cerrar**”. Puede ser al mismo tiempo de la solicitud a la Ciudad para cerrar el parque.
- **Mínimo de seis (6) meses** para mandar notificación de “**Terminación de Alquiler**” aprobado por el “Relocation Impact Report”.
- No será obligatorio alojar en menos de treinta-y-cinco (35) días del pago de beneficios de reubicación

Pensión de Traslado del Inquilino

Pensión de Traslado

Opciones Presentadas Anteriormente

Menos Restricciones

Mas Restricciones

Opción A	Opción B	Opción C
<ul style="list-style-type: none"> Ningunos beneficios serán proporcionados a cualquier persona que alquila una casa móvil del dueño del parque de casas móviles donde un acuerdo escrito ejecutado renuncia los derechos a tal beneficio. Todos los inquilinos elegibles que son dueños elegibles de una casa móvil serán proporcionados con los servicios de uno o más expertos en asistencia para reubicación a alojamiento disponible y apropiado, incluyendo: consejo financiero, la descripción de alternativas de albergue y transportación si no esta capacitado de operar un automóvil. 	<ul style="list-style-type: none"> El pago de una suma total para compensar el pago del primer alquiler de mes y cualquier deposito de seguridad en su nueva vivienda (hasta un máximo de 2 meses de renta existente). 	<ul style="list-style-type: none"> El gasto de asumir tenencia en una vivienda comparable, incluyendo: primero alquiler de mes y depósito de seguridad, y la diferencia entre la tasa de la renta en el parque o vivienda de reemplazo durante el primer año de tenencia.

Pensión de Traslado

Lo que escuchamos...

- No debe recibir mas beneficios que un inquilino de un departamento

Pensión de Traslado

Ordenanza Actual:

- No es discutido

Cambios Propuestos

- Servicios por un experto en vivienda (pagado por el dueño del parque y aprobado por la Ciudad)
 - o Referencias para alternativas de vivienda y programas de asistencia

Reubicación de Casa Móvil

Opciones Presentadas Anteriormente

Menos Restricciones

Mas Restricciones

Opción A	Opción B	Opción C
<ul style="list-style-type: none"> • 75% del costo de reubicación hasta un máximo de \$3,000 para reubicar la casa móvil a una distancia máxima de cien (100) millas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los gastos de mudanza (como el dismantelar, mover, ensamblar, reconstruir, incluyendo el bordeo y ataduras) la casa móvil y mejoras movibles (patios, cocheras y porches), a una distancia máxima de (50) millas • La tarifa por distancia del IRS (hasta 50 millas) – el total de la tarifa actual es \$24.25. Si el cambio no se completa en un día, los gastos por día para alimentos y alojamiento autorizados por el IRS (hasta un total de 3 días – la tarifa actual es un total de \$444). • Pago de una suma total para: <ul style="list-style-type: none"> • Renta y deposito del primer mes (hasta un máximo de \$2,000) • Diferencias en la renta durante el primer año de arrendamiento (hasta un máximo de \$5,000) • Todas cantidades máximas serán ajustadas anualmente para inflación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los gastos actuales de mudanza (ejemplo: dismantelar, mover, ensamblar, reconstruir, incluyendo bordeo y ataduras) la casa móvil y mejoras movibles (como patios, cocheras y porches), de empacar y desempacar propiedad personal a una distancia máxima de cien (100) millas. • Gastos actuales de gasolina, alimentos y alojamiento en el cambio si la mudanza no se completa en un día. • Pago de una suma total para: <ul style="list-style-type: none"> • Renta y deposito del primer mes. • Diferencias en la renta durante el primer año de arrendamiento

Lo Que Escuchamos...

- Preocupacion que no hay suficientes espacios
- Quieren mantener el mismo estilo de vida
- Quieren arriendamientos controlados

Ordenanza Actual:

- Asistencia pública para personas de bajos recursos
- 75% de los gastos para reubicarse (maximo de \$3,000)
- Distancia maxima de cien (100) millas

Cambios Propuestos

El menor de las siguientes opciones (1 o 2):

1. Gastos de mudanza*:
 - Casa Móvil (desmantelar, mover, volver a montar, reconstruir, incluyendo rodapié y atar)
 - Mejoramientos movibles permitidos (i.e. patios y cocheras)
 - Distancia maxima de 100 millas

2. Pago de cantidad fija basada en lo siguiente:

ESTRUCTURA	PAGO*
Traila, R.V.'s y Motorhomes – Permiso no es requerido	\$ 2,000
Casa Móvil Sencilla – 10', 12', 14' & 16' de ancho	\$ 5,000
Casa Móvil Doble – 20', 24', 26', 28' de ancho	\$11,000
Casa Móvil Triple – Mas que dos dobles juntas	\$15,000

Cambios Propuestos:

Personas de bajo y muy bajos ingresos recibirán compensación adicional

Ingresos de Familia Anuales (2007)		
Numero de Personas	Muy Bajo (50%)	Bajo (80%)
1	\$24,550	\$39,300
2	\$28,100	\$44,900
3	\$31,600	\$50,550
4	\$35,100	\$56,150

Cambios Propuestos:

- Pago de cantidad fija*

	Muy Bajos Ingresos (50%)	Bajos Ingresos (80%)
Traila/ Casa Móvil Sencilla	Alquiler mensual media por una unidad de una recamara en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención muy baja x 12	Alquiler mensual media por una unidad de una recamara en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención baja x 12
Casa Móvil Doble y Triple	Alquiler mensual media por una unidad de dos recamaras en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención muy baja x 12	Alquiler mensual media por una unidad de dos recamaras en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención baja x 12

EJEMPLO NUMERO 1

Ejemplo #1:

Residentes de Casa Móvil Sencilla califican como familia de muy bajos ingresos

\$751.00	Alquiler mensual media por espacio sencillo
-\$702.00	(Arrendamiento maximo permitido para unidad de una recamara)
=49.00	x 12 meces
=\$588.00	+ Gastos por mudanza

EJEMPLO NUMERO 2

Ejemplo #2:

**Residentes de Casa Móvil Doble califican
como familia de bajos ingresos**

\$900.00	Alquiler mensual media por espacio doble or triple
-\$1,263.00	(Alquiler maxima permitido para unidad de dos recamaras)
=0.00	x 12 meces
=\$0.00	+ Gastos por mudanza

Valor de Casa Móvil/Remolque

En caso que la casa móvil o remolque no esté en condiciones de ser reubicada o no hay espacio disponible

Valor de Casa Móvil/Remolque

Opciones Presentadas Anteriormente

Menos Restricciones

Mas Restricciones

Opción A	Opción B	Opción C
<ul style="list-style-type: none"> •Costo de reemplazo sera establecido por el valor uniforme del seguro. 	<ul style="list-style-type: none"> •El valor sera basado en los factores siguientes: la edad, el tamaño, condiciana, y las mejoras fijas. •Diferencias en la renta durante el primer año de arrendamiento (hasta un máximo de \$5,000) •Diferencias entre las rentas durante el primer año 	<ul style="list-style-type: none"> •85% del Valor de mercado Justo "Local"

Lo Que Escuchamos...

- Quieren valor por mejoramientos
- Seguro para reemplazo de unidad incendiada/ Valor de Mercado Justo/ Valor de Depreciación
- Ligar con la disponibilidad de alternativas de vivienda
- Control de arriendo

Ordenanza Actual:

- Asistencia para familiares the bajos ingresos
- Ser dueños y ocupar como principal residencia por seis (6) meces o mas
- Basada en valor uniforme de seguro de reemplazo
 - No se ha puesto a prueba
 - No hay manera de definir

Definición de Ordenanza Actual:

- Casa Móvil / Casa Fabricada
 - Permiso de HCD (Estado) necesario
 - Incluye casas fabricadas y Casa Móviles (Health and Safety Code § 18007 & 18008)
- Remolque
 - Permiso de HCD no es necesario
 - Remolque de Viaje (California Civil Code § 799.24)
 - No incluye casa rodante, campers, camionetas, o remolques de acampar

Definición de Ordenanza Actual (cont.):

- Propiedad Personal
 - Depreciación de Capital
- Es considerado propiedad persona solo cuando:
 - El dueño de la casa móvil también es dueño del terreno

Valor de Casa Móvil

En caso que la casa móvil no esté en condiciones de ser reubicada o no hay espacio disponible

Valor de Casa Móvil

Estimación de Bienes Personales:

- Propuesta del Costo:
 - Valor de Nueva Construcción (basada en factores de la Guía de NADA Guide, Comerciantes MH)
 - Costo por pie cuadrado para nuevas construcciones, incluyendo mejoramientos (i.e. pisos, y electrodomesticos nuevos)
 - Mejoramientos permitidos del exterior (i.e. cocheras, patios)
- Depreciación
 - Vida Servible/ vida funcionable/ vida economica
 - Ajustes para mejoramientos

Aseguradores:

- Proporcionarle a los residentes con cobertura deseada
 - Valor al Contado / Costo de Reemplazo de Depreciación
 - Residente lo calcula
- Algunos aseguradores calculan:
 - Costo de Reemplazo (costo para reemplazar en caso de incendio)
 - Incluye gastos para eliminar los escombros y bienes personales

Cambios Propuestos:

El menor de las siguientes opciones (1 o 2):

1. Costo de Reemplazo de Depreciación* determinado por un tasador calificado e independiente; o
2. Pago de cantidad fija basada en lo siguiente:

ESTRUCTURA	PAGO*
Casa Móvil Sencilla (10', 12', 14' & 16' de ancho)	\$ 6,500
Casa Móvil Doble (20', 24', 26', 28' de ancho)	\$11,500
Casa Móvil Triple (Mas que dos dobles juntas)	\$15,500

EJEMPLO NUMERO 1

Ejemplo #1: 1965 Doble (de ancho)

Area Habitable Bruta	800 P.C. @ \$59.51	\$47,608
Cochera/Garaje	218 P.C. @ \$7.92	+ \$ 1,727
Plataforma o Patio	435 P.C. @ \$13.56	+ \$ 5,899
Costo de Reemplazo		= \$55,234
Depreciacion		- \$41,425.50
Costo de Reemplazo por Depreciación		= \$13,808.50
Ajustes (reembolso por mejoramientos)		+ \$ 500
Costo de Reemplazo mas Ajustes		= \$14,308.50

EJEMPLO NUMERO 2

Ejemplo #2: 1971 Sencillo (de ancho)

Area Habitable Bruta	400 P.C. @ \$50.79	\$20,316
Patio	140 P.C. @ \$13.56	+ \$ 1,898
Costo de Reemplazo		= \$22,214
Depreciación		- \$16,660.50
Costo de Reemplazo por Depreciación		= \$ 5,553.50
Ajustes (reembolso por mejoramientos)		+ \$ 0
Costo de Reemplazo mas Ajustes		= \$5,553.50

Recibiría un mínimo de \$6,500

Cambios Propuestos:

- Pago de cantidad fija*

	Muy Bajos Ingresos (50%)	Bajos Ingresos (80%)
Casa Móvil Sencilla	Alquiler mensual media por una unidad de una recamara en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención muy baja x 12	Alquiler mensual media por una unidad de una recamara en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención baja x 12
Casa Móvil Doble y Triple	Alquiler mensual media por una unidad de dos recamaras en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención muy baja x 12	Alquiler mensual media por una unidad de dos recamaras en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención baja x 12

Ejemplo:

Residentes de Casa Móvil Doble califican como familia de bajos ingresos

\$1,313.00	Alquiler mensual media por unidad de dos recamaras
-\$1,263.00	(Alquiler maxima para unidad de dos recamaras)
=50.00	x 12 meces
= \$600.00	+ Costo de reemplazo

Valor de Remolque

En caso que el remolque no esté en condiciones de ser reubicada o no hay espacio disponible

Valor de Remolque

Cambios Propuestos:

El menor de las siguientes opciones (1 o 2):

1. Valor maximo entre Kelley Bluebook/Yellowbook* determinado por un tasador calificado e independiente; o
2. Pago de cantidad fija basada en lo siguiente:

ESTRUCTURA	PAGO*
Remolques, R.V.'s & Casas Rodanates – Permiso no es necesario.	\$ 2,500

EJEMPLO NUMERO 1

Ejemplo #1: 1979 25'Alstream

Valor de 1993 = \$7,300

Depreciación = 61%

+ Site improvements = \$1,000

Valor Actual = \$3,847

EJEMPLO NUMERO 2

Ejemplo #2: 1969 22' Fleetwood Park Model

Valor de 1993	=	\$3,200
Depreciación	=	65%
+ Site improvements	=	(0)
Valor Actual	=	\$1,120

Recibira un minimo de \$2,500

Cambios Propuestos:

- Pago de cantidad fija*

	Muy Bajos Ingresos (50%)	Bajos Ingresos (80%)
Remolque/Casa Móvil Sencilla	Alquiler mensual media por una unidad de una recamara en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención muy baja x 12	Alquiler mensual media por una unidad de una recamara en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención baja x 12
Casa Móvil Doble y Triple	Alquiler mensual media por una unidad de dos recamaras en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención muy baja x 12	Alquiler mensual media por una unidad de dos recamaras en Chula Vista – CV monthly maximum affordable rent = Subvención baja x 12

Ejemplo:

Residentes de un Remolque califican como persons de muy bajos ingresos

$$\begin{aligned}
 \$9,888 &= \text{Arriendo de una recamara} \\
 -\$ 702 &= \text{Limite de arriendo para una} \\
 &\quad \text{recamara}
 \end{aligned}$$

$$= \$286 \times 12 \text{ meces}$$

$$= \$3,432 + \text{Costo de reemplazo}$$

Lo Siguiete...

- **Finalizar el Contenido de la Ordenancia**
- **Presentación al Grupo Asesor**
 - **July 19:** Comité Evaluatorio de Arriendo de Casas Móbiles (informacion solamente)
 - **July 25:** Comisión Asesor de Vivienda
 - **August** Comisión de Planificación Municipal

Audiencia Publica

- **Septiembre/Octubre:** Consejo Municipal